



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Gerd Mannes AfD**
vom 23.05.2019

Aktuelles Lagebild zum sozialen Wohnungsbau

Ich frage die Staatsregierung:

1. Wie entwickelte sich der Bestand an sozialen Wohnungen in Bayern und in der Stadt München im Speziellen in den Jahren 2013 bis 2018?
2. Welche Maßnahmen wurden und werden von der Staatsregierung ergriffen (2013 bis 2018), um die Zahl des sozialen Wohnraums in Bayern und in der Stadt München im Besonderen zu fördern?
3. Wie hoch waren die Landeszuschüsse im Bereich des sozialen Wohnungsmarktes hinsichtlich der sieben größten Städte Bayerns (Einwohnerzahl) im Rückblick auf die Jahre 2013 bis 2018?
4. Wie gliedert sich die Verteilung der Bewohner von Sozialwohnungen in Bayern und – soweit bekannt – in der Stadt München im Speziellen auf (Unterscheidung nach: Familienstand der Bewohner, darunter Alleinerziehende; Alter der Bewohner, in Altersgruppen unterteilt [0 bis 3 Jahre, 4 bis 10 Jahre, 11 bis 17 Jahre, 18 bis 30 Jahre, 31 bis 45 Jahre, 46 bis 60 Jahre, ab 61 Jahre]; Geschlecht; beruflicher Status der Bewohner; Staatsangehörigkeit der Bewohner; durchschnittliche Anzahl der Bewohner je Wohnung; durchschnittliche Größe der Wohnungen; durchschnittlicher Bezugszeitraum der Bewohner)?
5. Wo befinden sich – soweit bekannt – die Sozialwohnungen geografisch betrachtet im Hinblick auf die Stadt München?
6. Nach welchen Kriterien werden soziale Wohnungen an Leistungsempfänger in Bayern vergeben (bitte zusätzlich durchschnittliche Wartezeit bis zum Bezug einer Sozialwohnung in Bayern und – soweit bekannt – in der Stadt München im Speziellen angeben)?
7. Wie hoch ist die Anzahl der Menschen, die keine Sozialwohnung beziehen können, trotz generellem Anspruch in Bayern und – soweit bekannt – in der Stadt München im Speziellen?
8. Welche Organisationen bzw. Institutionen sind in Bayern und – soweit bekannt – in der Stadt München im Speziellen mit der Beschaffung, Erweiterung, Erhaltung und Zuteilung von sozialen Wohnungen befasst?

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 28.06.2019

1. Wie entwickelte sich der Bestand an sozialen Wohnungen in Bayern und in der Stadt München im Speziellen in den Jahren 2013 bis 2018?

Eine fortlaufende Statistik über den Bestand gebundener Wohnungen wird in Bayern nicht geführt. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ermittelt aber Daten zum Bestand gebundener Mietwohnungen.

	Bestand am 31.12.2013	Bestand am 31.12.2018
Bayern	152.461	136.904
Landeshauptstadt München	38.737	36.912

Viele der geförderten Mietwohnungen stehen auch nach dem Auslaufen der Sozialbindung – als preisgünstige Altbauwohnungen – für einkommensschwächere Haushalte weiter zur Verfügung oder dienen als Wohnung einer kommunalen oder kirchlichen Wohnungsbaugesellschaft weiter der jeweils örtlichen Wohnraumversorgung.

2. Welche Maßnahmen wurden und werden von der Staatsregierung ergriffen (2013 bis 2018), um die Zahl des sozialen Wohnraums in Bayern und in der Stadt München im Besonderen zu fördern?

Die Staatsregierung steht seit Jahren zu ihrer wohnungspolitischen Verantwortung und hat die Wohnraumfördermittel auf einem hohen Stand gehalten. Sie unterstützt damit Bürgerinnen und Bürger, die aus eigener Kraft nicht dazu in der Lage sind, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Am 09.10.2015 wurde der Wohnungspakt Bayern beschlossen, der ein staatliches Sofortprogramm (erste Säule), das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm (zweite Säule) sowie die Aufstockung der staatlichen Wohnraum- und Studentenwohnraumförderung (dritte Säule) umfasst. Der erfolgreiche Wohnungspakt Bayern wird mit der im Mai 2018 beschlossenen Wohnungsbauoffensive fortgeführt. Die Staatsregierung hat darin ihre Anstrengungen für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nochmals verstärkt. Unter anderem wurden die Mittel für den geförderten Wohnungsbau auf ein Rekordhoch von 886 Mio. Euro aufgestockt. Dieses hohe Investitionsvolumen wurde 2019 verstetigt. Das ursprünglich bis 2019 befristete Kommunale Wohnraumförderungsprogramm wird bis 2025 fortgeführt. Am 18.07.2018 wurde die staatliche Wohnungsbaugesellschaft BayernHeim gegründet. Bis 2025 soll die neue Gesellschaft 10.000 Wohnungen für niedrige Einkommensgruppen auf den Weg bringen, die sich auf dem angespannten Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können.

Die Landeshauptstadt München erhält seit Jahren überproportional hohe Zuweisungen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm zur Bewilligung von Maßnahmen privater Bauherren, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in der Wohnraumförderung.

3. Wie hoch waren die Landeszuschüsse im Bereich des sozialen Wohnungsmarktes hinsichtlich der sieben größten Städte Bayerns (Einwohnerzahl) im Rückblick auf die Jahre 2013 bis 2018?

Es wird davon ausgegangen, dass mit sozialem Wohnungsmarkt die Sozialmietwohnungen gemeint sind. In nachfolgender Tabelle sind die Gesamtmittel des Bayerischen Wohnungsbauprogramms aufgeführt, die für Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in den sieben größten Städten Bayerns in den Jahren 2013 bis 2018 bewilligt wurden.

Städte	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern – bewilligte Fördermittel –					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Fördermittel Euro	Fördermittel Euro	Fördermittel Euro	Fördermittel Euro	Fördermittel Euro	Fördermittel Euro
LHS München	53.743.800	57.657.600	59.572.000	84.940.672	74.246.500	117.617.300
Stadt Nürnberg	13.016.500	9.485.300	7.509.700	30.820.630	39.757.270	55.720.850
Stadt Augsburg	11.083.700	12.089.700	13.096.900	36.894.200	33.136.600	37.814.700
Stadt Regensburg	6.317.000	7.147.200	19.044.300	26.587.300	30.497.000	32.515.700
Stadt Ingolstadt	4.604.900	12.485.400	9.273.700	3.407.600	15.143.800	65.076.000
Stadt Fürth	0	1.036.500	0	9.500.200	5.837.000	6.838.400
Stadt Würzburg	6.596.300	1.881.800	10.509.800	3.621.650	5.427.400	18.680.600

Weitere Mittel wurden für den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum und zur baulichen Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung sowie für den Bau von Wohnheimplätzen für Studierende und für Menschen mit Behinderung bewilligt.

4. Wie gliedert sich die Verteilung der Bewohner von Sozialwohnungen in Bayern und – soweit bekannt – in der Stadt München im Speziellen auf (Unterscheidung nach: Familienstand der Bewohner, darunter Alleinerziehende; Alter der Bewohner, in Altersgruppen unterteilt [0 bis 3 Jahre, 4 bis 10 Jahre, 11 bis 17 Jahre, 18 bis 30 Jahre, 31 bis 45 Jahre, 46 bis 60 Jahre, ab 61 Jahre]; Geschlecht; beruflicher Status der Bewohner; Staatsangehörigkeit der Bewohner; durchschnittliche Anzahl der Bewohner je Wohnung; durchschnittliche Größe der Wohnungen; durchschnittlicher Bezugszeitraum der Bewohner)?

Da bei Bewilligung von Wohnungsbaumaßnahmen keine Differenzierung hinsichtlich der späteren Nutzer erfolgt, liegen dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr dazu keine Erkenntnisse vor. Eine derartige Statistik würde eine fortlaufend aktualisierte Abfrage des persönlichen Status sämtlicher Haushaltsangehöriger voraussetzen. Mit der Wohnraumförderung trägt der Freistaat dazu bei, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für alle Wohnungssuchenden, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und die eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten, zu erhöhen.

5. Wo befinden sich – soweit bekannt – die Sozialwohnungen geografisch betrachtet im Hinblick auf die Stadt München?

Zu den wesentlichen Grundsätzen der bayerischen Wohnraumförderung gehört die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Zudem achtet auch die Landeshauptstadt München seit vielen Jahren sowohl auf ihren eigenen Entwicklungsflächen als auch auf den privaten Flächen nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (eingeführt im Jahr 1994) darauf, dass eine Mischung aus Sozialmietwohnungen, Wohnungen für mittlere Einkommensgruppen und Wohnungen für sonstige Einkommensgruppen über den Einkommensgrenzen der staatlichen und kommunalen Förderprogramme entsteht. Diese sogenannte Münchner Mischung bildet eine gute Grundlage für das Entstehen sozial stabiler Quartiere und verträglicher Nachbarschaften.

Es gibt also in den neuen Planungsgebieten der letzten rund 25 Jahre keine räumliche Konzentration von Sozialmietwohnungen.

6. Nach welchen Kriterien werden soziale Wohnungen an Leistungsempfänger in Bayern vergeben (bitte zusätzlich durchschnittliche Wartezeit bis zum Bezug einer Sozialwohnung in Bayern und – soweit bekannt – in der Stadt München im Speziellen angeben)?

Der Bezug einer sozial gebundenen Wohnung setzt grundsätzlich einen Wohnberechtigungsschein voraus. Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen. Voraussetzung ist zudem, dass die nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. nach dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz maßgeblichen Einkommensgrenzen eingehalten werden. Für die Prüfung der Voraussetzungen ist regelmäßig das Landratsamt oder bei kreisfreien Städten die Stadt selbst zuständig. Nach Erhalt des Wohnberechtigungsscheins kann sich der Wohnungssuchende um eine sozial gebundene Wohnung bemühen. Die Entscheidung, ob der Wohnungssuchende die jeweilige Wohnung erhält, trifft aber letztlich der Vermieter.

Abweichend von dem oben beschriebenen Verfahren kommt bei der Belegung von gefördertem Wohnraum in den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf das sog. Benennungsverfahren zur Anwendung. Danach darf der Vermieter die Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden überlassen. Zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf gehören insbesondere Städte und Gemeinden in Ballungsräumen, so auch die Landeshauptstadt München. Das Benennungsverfahren bedeutet eine Belegungssteuerung, damit auch einkommensschwächere Personen oder Personen mit besonderen persönlichen Umständen eine Wohnung vermittelt bekommen. Die zuständige Stelle benennt unter Beachtung des verfassungsrechtlichen Gleichheitssatzes jeweils fünf Wohnungssuchende für eine Wohnung. Die zuständige Stelle hat die Wohnungssuchenden unter Berücksichtigung des sozialen Gewichts des Wohnungsbedarfs und der Bewohnerstrukturen sowie ergänzend nach der bisherigen Dauer des gewöhnlichen Aufenthalts zu benennen. Die zuständige Stelle trifft damit aber nur eine Vorauswahl. Die letztendliche Entscheidung, wer neuer Mieter wird, trifft auch hier der Vermieter.

Der Staatsregierung liegt keine Statistik über die bayernweite durchschnittliche Wartezeit von der Antragsstellung bis zum Bezug einer sozial gebundenen Wohnung vor.

In der Landeshauptstadt München werden nach Auskunft der Landeshauptstadt mehr als 67 Prozent der als wohnungssuchend registrierten Haushalte innerhalb von längstens 200 Tagen eine Wohnung vermittelt.

7. Wie hoch ist die Anzahl der Menschen, die keine Sozialwohnung beziehen können, trotz generellem Anspruch in Bayern und – soweit bekannt – in der Stadt München im Speziellen?

Der Staatsregierung liegt keine Statistik darüber vor, wie viele Menschen trotz Antrags keine sozial gebundene Wohnung beziehen können. Eine Nacherhebung bei den Woh-

nungssuchenden, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben, findet nicht statt.

In der Landeshauptstadt München sind derzeit nach Auskunft der Landeshauptstadt ca. 13.300 Haushalte als wohnungssuchend registriert. In der Landeshauptstadt wurden zwischen 2012 und 2017 jährlich zwischen ca. 2.900 Wohnungen und ca. 3.800 Wohnungen vermittelt. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich ca. 3.500 Wohnungen vermittelt werden.

8. Welche Organisationen bzw. Institutionen sind in Bayern und – soweit bekannt – in der Stadt München im Speziellen mit der Beschaffung, Erweiterung, Erhaltung und Zuteilung von sozialen Wohnungen befasst?

Das Angebot der staatlichen Wohnraumförderung richtet sich an Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Gemeinden, private Investoren und Selbstnutzer. In Bayern sind für die Förderung von Mietwohnraum die Regierungen sowie die Landeshauptstadt München und die Städte Nürnberg und Augsburg zuständig. In München ist für die Förderung innerhalb der Stadtverwaltung das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zuständig.

Die geförderten Wohnungen sind von den für die Wohnungsvergabe zuständigen Stellen zu erfassen. Zuständige Stellen sind die Kreisverwaltungsbehörden (Landratsämter, kreisfreie Städte), die Großen Kreisstädte und die sogenannten Delegationsgemeinden (Alzenau i. Unterfranken, Burghausen, Feuchtwangen, Friedberg, Garmisch-Partenkirchen, Sulzbach-Rosenberg, Vaterstetten und Waldkraiburg). Diese sind auch für die Vergabe der geförderten Wohnungen zuständig.

In der Stadt München ist die Vergabe der geförderten Wohnungen Aufgabe des Amts für Wohnen und Migration innerhalb des Sozialreferats.